

様式第3号（第13条関係）

会議録

会議の名称	令和8年度第1回朝霞市固定資産評価審査委員会	
開催日時	令和8年7月6日（月）午後1時30分～午後2時10分	
開催場所	朝霞市役所 別館4階 監査委員室	
出席者及び欠席者の職・氏名	（委員） 寺田委員・鈴木委員 （事務局） 奥山書記・清水書記 課税課職員 2名（吉弘係長、佐竹主事） 収納課職員 2名（市之瀬課長補佐、大貫係長） ※課税課及び収納課職員は「議題3 その他」のみ出席 欠席者 槇本委員	
議題	1 委員長の選出について 2 委員長職務代理の指定について 3 その他（土地に関する固定資産評価額の算定方法などについて、共有員への納税通知書発送について）	
会議資料	会議次第、土地に関する固定資産評価額の算定方法に関する資料、共有員への納税通知書発送に関する資料	
会議録の作成方針	☐ 電磁的記録から文書に書き起こした全文記録	
	☒ 電磁的記録から文書に書き起こした要点記録	
	☐ 要点記録	
	☐ 電磁的記録での保管（保存年限 年）	
	電磁的記録から文書に書き起こした場合の当該電磁的記録の保存期間	☒ 会議録の確認後消去 ☐ 会議録の確認後 か月
	会議録の確認方法 委員全員による確認	
傍聴者の数	0人	
その他の必要事項		

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、結論等）

○事務局 清水書記

ただいまから令和8年度第1回朝霞市固定資産評価審査委員会を開会させていただきます。委員の皆様には、ご多用のところご出席をたまりまして、誠にありがとうございます。なお、橋本委員は都合により本日は急遽欠席となりました。

初めに奥山書記よりご挨拶申し上げます。

【奥山書記挨拶】

本日の会議の進行についてご説明いたします。

本日の議事につきましては、お手元の会議次第のとおりとなっております。

なお、議事の進行につきましては、朝霞市固定資産評価審査委員会規程第3条の規定により、委員長が行うこととされておりますが、「議事1 委員長の選出について」の進行につきましては、奥山書記が行い、「議事2 委員長職務代理の指定について」以降につきましては、選出された委員長に進行をお願いいたします。

また、「その他」でございますが、本日は、固定資産税に関しまして課税課職員から、その後、共有員が存在する不動産公売の実施につきまして、収納課職員から説明をさせていただきます。

早速議事に入らせていただきます。

○事務局 奥山書記

委員長決定までの間、進行を務めさせていただきます。

この会議は、「市政の情報提供及び審議会等の会議開催・公開に関する指針」が適用されますので、その手順に従って会議を進めてまいります。

本日の会議について公開、非公開の決定を行います。

議事の（1）から議事の（3）まで、公開でよろしいでしょうか。

○各委員

異議なし。

○事務局 奥山書記

傍聴人はいらっしゃいますか。

○事務局 清水書記

傍聴人はいらっしゃいません。

○事務局 奥山書記

傍聴人はいらっしゃらないようですので会議を進めます。

議題に入らせていただきます。

議題（1）の委員長の選出につきまして議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

○事務局 清水書記

委員長の選出につきましては、朝霞市固定資産評価審査委員会条例第2条第2項の規定によりまして、委員のうちから選出することとなっております。また、同条第5項の規定により任期は1年となっております。このことから、本年度、第1回目の本委員会において、委員長の選出をお願いしたいと存じます。

○事務局 奥山書記

委員長選出について、ご意見いかがでしょうか。

○鈴木委員

寺田委員にお願いしたいと思います。

○事務局 奥山書記

寺田委員の推薦がございましたが、寺田委員、お願いできますでしょうか。

○寺田委員

はい、よろしくお願いいたします。

○事務局 奥山書記

委員長が決定いたしましたので、これからの進行は寺田委員長にお願いいたします。

○寺田委員長

議事（２）の委員長職務代理の指定についてを議題とします。

事務局より説明をお願いします。

○事務局 清水書記

委員長の職務代理でございますが、朝霞市固定資産評価審査委員会条例第２条第４項の規定により、委員長が、あらかじめ指定できることになっております。

したがいまして、委員長より、職務代理の指定をお願いしたいと存じます。

○寺田委員長

それでは、鈴木委員を指定させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

鈴木委員、お引き受けいただきますでしょうか。

○鈴木委員

はい、よろしくお願いいたします。

○寺田委員長

それでは、委員長職務代理は鈴木委員と決定されました。よろしくお願いいたします。

次に議事（３）のその他でございます。

先ほど事務局より説明がありましたとおり、ここで、課税課職員に入室いただき、説明を求めたいと思いますがよろしいでしょうか。

○鈴木委員

はい。

【課税課職員入室】

○寺田委員長

本日は、委員会へのご出席ありがとうございます。

説明をお願いいたします。

○課税課 吉弘係長

課税課固定資産税係の吉弘、佐竹です。本日は私たちから固定資産税について、お話しさせていただきたいと思います。

今年度の納税通知書発送後の問合わせについてお伝えいたします。納税通知書の発送は、例年と同じで４月３０日に郵便局に持込みし、５月１日付けで発送しております。発送件数は約４５，５００通で、昨年度より約５００通程減少しました。減少した理由

は、資産を多く所有されている方については、課税明細書に書ききれないため、朝霞市独自で資産明細書を別途送付していましたが、令和7年12月に全国の自治体でシステムを統一化するための標準化仕様に納税通知書が変更され、それと同時に朝霞市独自の資産明細書が廃止されました。そのため、今年度はこれまで送付していた約600通の資産明細書がなくなったため、納税通知書の数も減少しました。

昨今は、これまで紙で対応していたものについても、DX化を行い電子化する傾向へと進んでいます。納税通知書につきましても、法人が所有している固定資産については令和9年度を目途に、個人が所有している固定資産については令和10年度を目途に、電子でも発行することが可能となります。方法としては、eLTAxを介して、パソコンから納税通知書を見ることができるようになります。ここからは、固定資産税の価格に関することについて説明します。

○課税課 佐竹主事

土地担当の佐竹と申します。私からは評価替え年度の土地の固定資産税の算出方法について説明します。

資料2「固定資産のしおり」の6ページをご覧ください。そちらに記載のとおり、固定資産税は3年に一度、評価替えという評価額の見直しが行われます。その中で、土地は評価替え年度の前年の1月1日に鑑定をとっており、朝霞市も今年の1月1日に令和9基準評価替えに向けて市内約300地点の鑑定を取りました。その鑑定結果をもとに市内全ての路線価が算定されます。土地1筆ごとの評価額はおおまかに説明すると「路線価×土地の形状や状態などの様々な補正率×地積」によって算出されています。そのため、鑑定により路線価が変われば評価額も同様に変わります。

さて、ここからは評価替えにより評価額が変わった際の固定資産税の算定方法について説明します。資料2の18・19ページをご覧ください。前提として、朝霞市は地価が上昇傾向にあり、次の令和9基準評価替えについても下落の見込みは今のところないので、地価上昇した場合の算出方法のみに焦点を当てていきます。

土地の固定資産税は、鑑定により算出された評価額に対して、前年度の課税標準額がどの割合まで達しているかによって決まります。この割合を負担水準と呼びます。

負担水準は、課税標準額が評価額に追いつくように毎年5%ずつ上昇しますが、5%上昇した結果、評価額を超過してしまう場合や商業地等で60%に達した場合は、据え置きとなります。19ページには住宅用地の場合の負担水準の動きをイメージ化したものの記載がありますが、20・21ページには商業地等の場合の動きも記載がありますので参考にしてください。

つまり、評価替えで評価額が上昇した場合、負担水準は変わります。それに伴い、これまで課税標準額が据え置きだった土地も、新しい評価額に追いつくようにまた5%ずつ上昇していきます。

このように評価替えで評価額が上昇したとしても、前年度から5%ずつ段階的に上昇するため、一気に税額が上昇することはありません。しかし、前年度の課税標準額と新しい評価額に大きな差があると、評価替えでない間の年度も税額が上がることであります。評価替えの年度ではないが、税額が上がったという問い合わせは例年頂いているところです。現状、朝霞市は地価上昇の幅が大きく、評価替えではない年度も税額が上昇

することが見込まれるため、このような問い合わせも増えることと思います。より所有者の方々への丁寧な説明を心がけていきます。

以上が、評価替え年度の土地の固定資産税の算出方法となります。

○課税課 吉弘係長

家屋につきまして、固定資産税のしおり30ページをご覧ください。

家屋の評価替えでは、評価額や税額が下がっていない旨の問い合わせが多くございます。その回答をご説明するに当たり、まずは家屋の評価替えのしくみをご説明いたします。

「評価のしくみ」でございますが、家屋の評価額は、新築年に家屋調査を実施し、総務省から示される評価基準に基づき、評価対象家屋を再度建築した場合を仮定した評点数を求め、計算式にございますとおり、評点数に評点一点当たりの価額を乗じた評価額に税率を乗じて税額を算出しており、新築年に評価額を決定した後は、評価替え毎に経年による減価などを反映するための見直しが行われます。

その仕組みにつきまして、「在来分の家屋」の部分をご覧ください。

まずは「評点数」につきまして、令和9年度の評価替えを例にご説明いたしますと、再建築費評点数は前回評価替えの令和6年度における再建築した場合の評点数となっておりますため、当該評点数に物価の変動率である「再建築費評点補正率」を乗じて、令和9年度の物価水準に合わせた再建築費評点数を算出します。

次に損耗の状況による減点補正率は、減価償却で言うところの残存価額に当たる率で、総務省から通達される補正率を適用します。なお、固定資産税では20%が下限となり、木造家屋はおおむね25年、非木造家屋はおおむね45年をかけて減少して行きます。

次に需給事情による減点補正率でございますが、これは極端な例ですが、縄文時代の竪穴住居や総レンガ造りの家屋など、先ほどご説明した再建築費表点数、損耗の状況による原点補正率では適正な見直しが図れないときに、市町村長が適用するもので、本市での適用実績はございません。これらを連乗して評点数を算出します。

続きまして、「評点一点当たりの価額」につきましてご説明いたします。1円というのは、基本通貨の1円でございます。

物価水準による補正率は、評点数が東京都の物価水準で点数化されているため、各地域の物価の違いを補正するもので、参考に、令和6年度評価替えにおける埼玉県内の補正率は、木造家屋が0.95、非木造家屋が1.00となっています。

次に、設計管理費等による補正率は、評点数(A)に含まれていない設計管理費等を反映するための補正であり、参考に、令和6年度評価替えでは、全国一律で、木造家屋が1.05、非木造家屋が1.10となっています。これらを連乗して評点一点当たりの価額を算出します。

最後に、評点数に、評点一点当たりの価額を乗じて評価替え後の評価額を算出することとなりますが、冒頭に申し上げました評価額が下がらないケースを2つご紹介させていただきます。

1つ目は、評点数の経年減点補正率が既に下限の20%に到達している場合です。この場合、物価の変動率である「再建築費評点補正率」が物価安で1.0を下回らない限り、評価額が変わることはございません。

2つ目は、今申し上げました経年減点補正率の補正率より再建築費評点補正率が上回った場合です。具体的に令和9年度を例に申し上げますと、令和6年度に築23年の非木造分譲マンションは、前回評価替えの令和6年度の経年減点補正率0.5246から、令和9年度の補正率0.4982を差し引いた0.0264が実質の減点率となります。それに対し、再建築費評点補正率は1.07と減点率を上回ったことにより、評価額が前

回評価額を上回ったため、評価額が据え置かれました。

※例えば、R 6 評価時点での在来家屋の前基準年度の再建築費表点数 10, 000 円の場合

R 6 10, 000 × 1.07 = 10, 700 円

→ 10, 700 × 0.5246 = 5, 613 円

R 9 10, 700 × 1.07 = 11, 449 円

→ 11, 449 × 0.4982 = 5, 703 円

近年は物価高騰が続いておりますから、令和 9 年度の評価替えにおきましても、このような事例が多いと捉えております。

以上をもちまして、課税課からの説明は終わりとなります。ご清聴ありがとうございました。

○寺田委員長

ただ今、説明をいただきましたが、委員より何かご質問はございますか。

○鈴木委員

質問はありませんが、具体例がないと分かりづらいので、次回機会があればよろしくをお願いします。

次に、収納課職員に入室いただき、説明を求めたいと思いますがよろしいでしょうか。

○鈴木委員

はい。

【収納課職員入室】

○寺田委員長

本日は、委員会へのご出席ありがとうございます。

説明をお願いいたします。

○収納課 大貫係長

昨年度、この場をお借りして、連帯納税義務者への納税通知書の再発行について、その概要と実施の予定について説明させていただきました。

今回、再度機会をいただきましたので、昨年度中に実施いたしました内容と、その効果について報告させていただきます。

先に、繰り返しとなり恐縮ですが、昨年度皆様にご確認いただきました資料 3 を再度ご確認ください。納税通知書の送達には、税額の確定と履行の請求の 2 つの効果があります。

納税義務者が一人の場合、毎年発送される当初納税通知書の送付で事が足りるのですが、共有員がいる場合、下の図のとおり、納税通知書を送付している代表者以外の共有員についてはその効力が発生しておらず、共有員の財産について差押等の処分を行うことができません。

処分を行う前提として納税通知書の再発行が必要になると説明させていただきました。委員会の後、昨年度中に 3 件の納税通知書の再発行を行いましたので、その内容について説明いたします。資料 4 をご覧ください。

昨年度、収納課では 4 件の不動産公売を実施しました。

その内 2 件については、共有員不在の単独所有だったため、納税通知書の再発行等は行わず、公売を実施しております。その他の 2 件については、共有員の存在する不動産だったため、納税通知書の再発行を行っていますので、詳細について説明いたします。

初めに、1「相続人代表者以外の相続人への通知」の案件です。

生前から市税等に滞納があったA（男性）が死亡したことにより、生前の滞納に加えて、死後においても登記上の所有者がAのままになっていたことから、固定資産税の滞納が嵩んでいました。

相続人代表者B（妻）への通知では滞納解消が困難であったことから、AとBの間の子どもであるCとDに納税通知書の再発行を行いました。

7月17日に納税通知書を再発行して、納税義務を成立させたうえで不動産公売を実施しましたが、この件については記載のとおり、売却決定日までに滞納者から滞納額全額の納付がありましたので、公売は取消となりました。が、結果として滞納解消に至っております。

次に2「不動産共有員への通知」です。

これは、本市で最も古い滞納案件で、平成9年からの滞納が残っていました。

代表者Eの持ち分については、以前から不動産差押を実施していましたが、公売実施に向けて共有員F（元妻）の持ち分についても差押が必要なことから実施した案件です。

7月16日に共有員Fへ納税通知書の再発行。その後、督促状の発送を経て9月16日にFの持ち分について不動産差押を執行したうえで、不動産公売を実施しました。

こちらについては滞納者からの自主納付はなく、売却決定となっております。

令和7年度に行った4件の公売によって1,457万5,247円の滞納を解消することができました。

また、裏面の案件3ですが、こちらは表面の1と同様に相続案件で、納税通知書の再発行について昨年度実施し、現在、引き続き対応中のものとなります。

こちらも生前から市税等に滞納があったG（男性）が死亡したことにより、生前の滞納に加えて、死後においても不動産登記の所有者がGのままのため、その後も固定資産税の賦課が成立し、滞納が嵩んでおりました。

相続人代表者が生活保護受給者ということで、滞納整理が難しいケースでしたが、相続人の中での滞納整理は難しいと判断して、強制的に整理を行うために代表者以外の相続人に対して納税通知書の再発行を行いました。

当初相続人代表者J以外の相続人を子どもI及びK、Lの3人と想定して通知等を行いました。が、通知返礼があり、実態調査によりI（長女）が死亡していることが判明したため、Iの子ども4人に相続が及んだことで、さらに追加で孫世代への納税通知書の再発行を行ったものです。

子世代、孫世代への納税通知書の再発行、督促状の送付を経て、今年の4月15日に代位登記のうえ相続人全員の持ち分について差押を執行しました。

今年度の公売候補者となっております。

以上、昨年度に納税通知書の再発行を行った案件の実績等になります。

ご覧いただいたとおり、納税通知書の再発行は、市税の滞納解消に大きな効果をもつものですので、今後も課税課に協力を仰ぎながら必要に応じて適時実施してまいります。

○寺田委員長

ただ今、説明をいただきましたが、ご質問はございますか。

○寺田委員長

7月に納税通知書発送、11月に公売となっておりますが、公売のスケジュールは決まっているのか。

○収納課 大貫係長

公売は、年に一度県と共同で実施している。１０月に公売し３週間後に売却決定となる。開札日は１０月２８日であった。

○寺田委員長

随分とスケジュールがタイトであるが、売却ありきなのか。また、行政代執行とは違うのか。

○収納課 大貫係長

滞納者とは前から話はしている。行政代執行とは違う。本人がやるべきことを代位している。

○鈴木委員

収納課の担当ではないかもしれませんが、納税通知書の明細が小さくて見づらいとの声があるようですが。

○収納課 大貫係長

標準化により全国統一の書式になったことによる影響と思われるが、納税通知書の担当は課税課になるので、詳しくは発言を差し控えたい。

○寺田委員長

他にご質問はございますか。

それでは、ありがとうございました。収納課職員の方はご退席ください。

事務局から何かありますか。

○事務局 清水書記

特にございません。

○寺田委員長

委員の皆様からは何かございますか。

○鈴木委員

ありません。

○寺田委員長

それでは、予定していました議事は、全て終了いたしました。

私はこれで、議長の職をおろさせていただき、事務局に引継ぎたいと思います。

ありがとうございました。

○事務局 清水書記

本日は、課税課職員及び収納課職員が出席し、委員の皆様にご説明をさせていただきました。今後とも、委員会運営について、有益な方法があれば、積極的に取り組みたいと思っております。また、新たな情報を得ましたら適時、ご報告させていただきますのでよろしくお願いいたします。以上で委員会を終了します。ありがとうございました。